建物維持管理マニュアル

≪第２版≫

～ 施設管理者による点検と清掃で安全・快適な公共施設を ～

～目　　次～

１　はじめに　・・・２
２　建物の維持管理の目的　・・・２
３　建物維持管理マニュアルに沿って実施する業務について　・・・４
４　鳥取市『建物維持管理マニュアル』の留意点（平成２６年度）　・・・５
５　建物維持管理の実施について　・・・６
≪維持管理のための用語≫　・・・６
６　具体的な点検等のポイントと対応　・・・７
点検シート　・・・別添

鳥取市

1　はじめに

現在、日本各地において、高度経済成長期以降に建設されてきた公共施設が、今後、一斉に建替・改修時期を迎えつつあり、『公共施設の更新（老朽化）問題』が問題となっています。

この『建物維持管理マニュアル』は、老朽化が進む公共施設における事故等を未然に防ぎ、安全・安心に施設を利用していただくために、施設管理を行う者が日常的・簡易的に行うことができる点検ポイントを掲載しています。

また、建物や設備等が良好な条件で稼働し、管理運営にかかる経費の縮減につなげることができる簡易な清掃のポイントについても掲載しています。

建物（施設）を管理する皆さまに積極的にご活用いただき、少しでも「快適で安全な公共施設の実現」と「公共施設にかかる経費の縮減」に繋がることを期待しています。

2　建物の維持管理の目的

（１）“予防保全への転換”による施設の生涯経費（ＬＣＣ）の縮減

建物の維持管理の手法（考え方）としては、大きく次の三つに区分されます。

- 事後保全　経年による劣化や故障、災害時による破損・故障に対して、緊急的に修繕を行い、とりあえず利用可能な状態に回復させることが目的
- 予防保全　**定期的な清掃や点検の結果、予測される不具合に対して、事前に対処し、建物の安全確保（事故防止）や機能維持（劣化防止）を図り、使用時の故障などを未然に防止することが目的**
- 改良保全　建設当初の機能等を設備機器や内外装の改良によって、耐震性能やバリアフリー性能、省エネ性能の向上（法的不適格の解消や社会的劣化の改善）を図ることが目的

市民サービスを提供するために整備された建物は、その目的を達成するために、適切な維持保全等が必要であり、中でも『予防保全』を怠ると「修繕に多くの時間や経費がかかる」、「公共サービスの提供に支障が出る」等の弊害が生じると言われています。

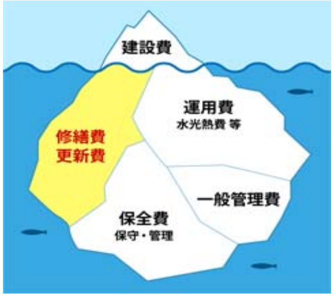
今まで本市における建物の維持管理は、不具合が生じてから対処する『事後保全』の色合いが強かったですが、これからは『予防保全』を重視していきたいと考えています。

その理由は、建物や設備機器の正常な状態を把握することで、異常の兆候を早期に発見し、適切な処理をすることで、故障などによる住民サービスへの悪影響や業務の支障、災害や事故の未然防止に結びつくとともに、長期的に見れば、修繕に必要な出費を最小限に留めることができるからです。

この取り組みを実現していく上で、このマニュアルに基づく、点検シートの情報を蓄積し、分析していくことが重要となります。

また、蓄積した点検データを分析し、修繕優先度の判定や、修繕等に関する予算査定等にも活用することをめざします。

コラム１　建物のライフサイクルコスト（ＬＣＣ）とは



ＬＣＣのイメージ図

建物の企画・設計・建設にかかる費用は、建物の一生涯にかかる費用（ライフサイクルコスト：ＬＣＣ）全体でみると、図に示すように氷山の一角に過ぎません。

実際には、竣工までにかかる費用に比べて数倍の運営管理費（維持保全費、修繕更新費、光熱水費など）が、建物の解体までの数十年間でかかります。例えば、６５年間の累計でライフサイクルコストは設計・建設費の３．７倍になるという試算結果もあります。建物を保有する上で発生するＬＣＣを最適化（少ない経費で最大のサービスを提供する・効率よく施設・設備を維持管理する）し、安全に施設を利用していただくためには“日常の維持管理”が特に重要であると言われています。

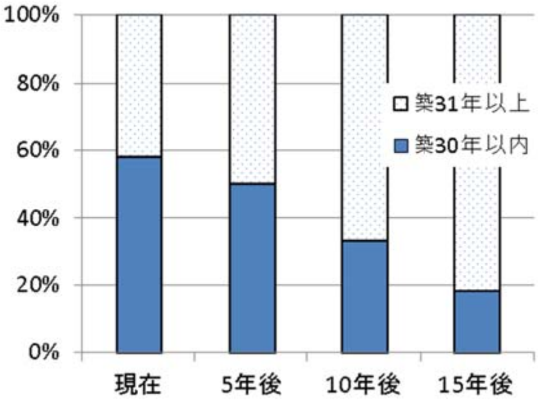
（出典：「建築物のﾗｲﾌｻｲｸﾙｺｽﾄ」平成 17 年度版：監修／国土交通省大臣官房官庁営繕部：編集・発行／（財）建築保全ｾﾝﾀｰ）

（２）施設利用者の安全確保

今後、施設の老朽化が進行し、これまで問題がなかった施設においても、不具合が生じる可能性が高まります。

安全・安心な施設を維持するためには、日頃から施設の状況を把握し、異常が発見された際には、適切な対処を行うことがますます重要となってきます。（平成２７年度は、異常が認められる場合、必要に応じて、技術職員が対応をサポートすることとしています）

このマニュアルによる点検等を実施することで、最低限の安全確保につなげていきます。



本市保有の公共施設の老朽化

コラム２　何よりも安全な公共施設を。

施設を管理するということは、施設で発生した事故に対して責任が発生するということです。

建物の状況を把握せずに、住民に利用していただき、結果として事故が発生すれば、管理委託していても、指定管理者が運営していても、安全管理上の責任は問われます。

そして何より、私たちには、最も大事な人命が失われる事故を防ぐ責任と義務があります。

建物は、劣化し続けています。住民の皆さまに安全に利用していただくという、当然かつ最低限の努力を惜しんではいけません。

施設管理者を任されるとは、住民の生命・安全を任されるということです。

3　建物維持管理マニュアルに沿って実施する業務について

建物の維持管理に関する業務は、大きく「点検」と「清掃」に分けられます。

どちらも建物の機能維持と耐久性確保に必要な業務であり、維持管理を怠ると、修繕等に多くの経費や時間が発生するほか、思いもよらない事故に繋がる可能性もあります。

建物の異常の兆候をできるだけ早く見つけ、適切な処置をすることで、施設の使用停止や事故・災害等の未然防止に資するとともに、修繕等にかかる経費を少なくすることができます。

点　検	各部の機能や劣化・損耗の状態をあらかじめ調査することで、不良個所の早期発見につながり、施設利用者の安全性も向上する取り組みです。 また、施設に関する記録をまとめておくことで早期・計画的な不具合等の解消につなげることができます。
清　掃	清潔さを保つだけでなく、各種設備等の劣化要因を取り除き、腐食などの進行を遅らせる重要な取り組みです。 また、利用環境を衛生的に保ち、施設利用者に不快感を与えないために重要な取り組みです。

コラム３　たかが点検、されど点検。

点検によって安全な施設が確保されるだけでなく、次のような副産物を得ることがあります。

○記録をつけることによって不具合等を早期に発見できた事例
・毎月の水道使用量を記録、グラフ化した結果…
→急に使用量が増大したことを発見。埋設配管が漏水していたことが原因だった。
○巡回・確認で不具合点等を早期に発見できた事例
・普段濡れていない廊下が濡れていた。天井内給水配管の破損の前兆だった。
・壁面の細かな亀裂を発見した。放置すれば雨漏りに発展するところだった。

4　鳥取市『建物維持管理マニュアル』の留意点（平成２７年度）

『建物維持管理マニュアル』は、施設の安全な維持管理に必要な点検項目のうち、多くの施設に共通する点検項目や部位を例示したものです。（木造建築物など、点検項目が少ない施設もあります。）

特殊な建物や設備等で、専用に安全点検・清掃マニュアル等がある場合は、それに従ってください。（各施設所管課において、本マニュアルを参考とした独自マニュアルを作成していただいても構いません。）

点検等の結果は、別紙「点検シート」に記録して各施設所管課か財産経営課へ提出してください。

５　建物維持管理の実施について

○対象とする施設

①次の建築物のうち、床面積の合計が１００㎡を超える施設を対象とします。

市庁舎（総合支所）、防災施設、地区集会施設（地区公民館、老人憩の家など）、広域集会施設、中央公民館、人権福祉センター、文化学習施設、生涯学習施設（図書館）、体育館、スポーツ施設、保育園（幼稚園）、児童館、放課後児童クラブ専用施設、保健・医療施設、高齢者支援施設、障がい者支援施設、産業振興施設、農業振興施設、観光施設、保養施設、小・中学校、公営住宅等施設、公園施設、環境関連施設

②①に掲載している施設を点検の対象から外す場合は、所管課の判断としますが、その理由等を財産経営課に報告してください。（清掃は全ての施設で実施してください）

※今後、中長期保全計画（仮称）を策定する予定としており、施設修繕（計画的な予防保全）の対象としていくため、本点検シートの提出をお願いすることがあります。

③既に地元譲渡等が決定している施設は対象外としても構いません。

④施設白書の分類上、その他施設・未活用施設は、対象外とします。

○点検の仕方

①法令点検については、専門業者に委託していると思いますので、本マニュアルでは、施設担当者に実施していただきたい項目を記載します。

②目視などによって、常識的な変化を、施設内を巡回しながら確認してください。

③建築基準法第１２条に基づく定期点検や他の基準（特殊建築物定期調査等）に沿った点検を実施している施設については、現行の点検シートを整理するとともに、実施している点検名称を報告してください。

○清掃の仕方

①清掃は、専門業者に清掃委託している施設もありますが、担当者による“空調設備のフィルター清掃”や、“台風前にルーフドレインの落ち葉処理”などを行うことで、建物や設備の不具合を未然に防ぐことにつながります。

②本マニュアルに掲載している清掃は、全施設を対象とします。

③清掃は、簡単にできる予防保全の第一歩です。適切な清掃を怠ったことが主な原因となって施設に重大な不具合が生じた場合、修繕の優先度等が低くなる可能性があります。

○実施時期

①定期点検は、基本的に５月から６月に実施してください。また、点検の実施は部位や築後の経過年数によって異なります。（後述）

②清掃は、建築１年目から実施することとし、イベント等の開催前後や気象状況、清掃業務の委託スケジュールなどを鑑みて必要な時期に実施してください。

〇その他

①“地元団体等に管理委託している施設”や“指定管理者制度を導入している施設”についても対象となります。(地元団体等、市職員のどちらかが実施しても構いません。)

②屋根部等、高所の作業には十分に注意し、必要に応じてヘルメット等の安全具を使用してください。また、隠蔽部分など、点検等が難しい場合や点検者に危険が及ぶ可能性がある場合は実施しないでください。

③点検結果のほか、定期点検、修繕記録、光熱水費の記録などを所管課でまとめておくことで、思わぬ発見に繋がり、施設の安全性確保や光熱水費等の縮減に繋がります。

≪維持管理のための用語≫

〇修繕

劣化や損耗を当初の機能状態に回復させること。「修理」「補修」

〇躯体(構造体)

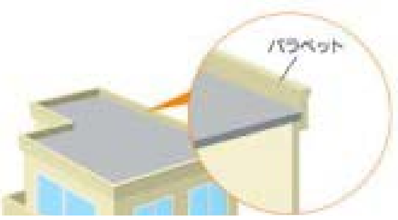
建物の柱や梁のほか、壁や床など建物の骨組みを形成する部分のこと。

〇屋上表面材

雨水の進入を防ぐために設置されるシート状又は膜状の層のこと。

〇パラペット

屋上の外周に立ち上がっている壁のこと。



〇ルーフドレイン

屋上の排水口のこと。

〇シーリング

一般的には、建物の部材と部材の接合部(ジョイント)やひび割れなどが予測される場所に充填される材料で、水密性や気密性を確保するためのもの。

〇タラップ

仕上材や目地材、躯体の調整などに多く用いられる、非常時やメンテナンス時の昇降用に壁に取り付けられた鋼製はしごのこと。

グレーチング

〇グレーチング

格子状の鋼製桝蓋・側溝蓋のこと。

〇モルタル

セメントと砂を適量ずつ混ぜて、水で練り上げたもの。

〇コマパッキン

蛇口の中に組み込まれている止水弁のこと。
コマパッキンにキズが入ると蛇口をしっかり閉めても
水が止まらなくなります。
コマパッキンは、コマやケレップと呼ばれることがあります。

〇トラップ

排水管の臭いや虫などが室内に入り込まないようにする機能や器具のこと。

６　具体的な点検等のポイントと対応

●表中“点検のポイント”内の【　】は、点検等を実施する築または改修後の経過年数を記載しています。　（例：清掃は築後１年目から実施【１年目～】）

●No.欄の◎は「清掃項目」、※は「日常点検項目」に該当します。
日常点検項目は、施設・設備の適正な利用に関する項目です。利用者の安全等のため、適宜、気付いた職員が対応してください。

●『悪いところ（不具合）はないか』『危険はないか』が点検の基本です。

●点検実施者だけではく、職員全体の日頃の気配りが大切です。

建物外部

（１）屋上・屋根

屋上や屋根は、直射日光、風雨、温度変化といった外部環境から内部環境を守る役割です。コンクリート等の構造体には防水性能が無く、防水層等によって防水性を確保しています。

防水層に不具合があると、漏水を引き起こし、建物躯体の劣化や電気設備の故障などにつながります。

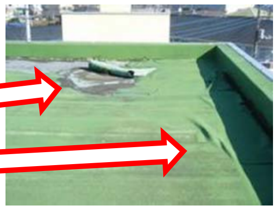
また、建物の耐久性能より防水材の耐久性能が短いため、建物の一生のうちに数度の全面的な改修が必要になりますが、防水層の劣化を防ぐことは、建物維持管理の基本となります。

なお、高所での作業となりますので、屋上に上がることが困難な場合や危険を感じる場合は、実施せず、その旨を点検シートに記載してください。

陸屋根

ルーフドレイン

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

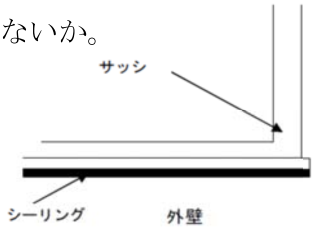
No.	点検のポイント		対応
1	屋上表面材（シート防水層等）の膨れ、めくれ、破れ等はないか。 めくれ、破れ 膨れ ※床面だけでなく、写真のように立ち上がり（壁）部も点検しましょう。 【５年目～】	 	

2	手摺壁（パラペット）や笠木（天端）にひび割れ、浮き、腐食はないか。 ※コンクリート片等が地面に落ちていたら、先ずは立入禁止・通行禁止の措置をしたうえで、必ず上部外壁等の状況を確認して下さい。 【５年目～】		安全が確認できたら、片付けを行ってください。 危険な場合は、近づかないでください。
3	屋上に設置されている金属製の手摺やタラップ（はしご）に腐食や、がたつきはないか。 ※支柱の根本部分や、手摺と壁との取付部分の腐食に注意しましょう。 【５年目～】		危険個所の近くにいけないよう、立入禁止等の措置をとって下さい
4 ◎	排水口（ルーフドレイン）に土砂、ゴミ、枯葉等が堆積していないか。 ※落葉期は特に頻繁に見廻る必要があります。 ※堆積物等が見受けられないのに雨水が流れなかったり、流れが悪い場合。 ※普通の屋根の場合で、降雨時に雨どいの途中から雨水が溢れる場合。 【１年目～】	 ※竪樋の中が草の根等で閉塞している可能性もあります。 ※雨どいに土砂、ゴミ、枯葉等の堆積物がある場合や竪樋が閉塞している場合があります。	堆積物があれば、直ちに取り除いてください。 **防水工事は保障期間内であれば、無償で修繕が可能です。ただし、適切な維持管理がなされていない場合は、有償となりますので、異物の除去が大切です。**
5 ◎	屋上表面の防水層目地に雑草などが生えていないか。 【１年目～】		直ちに除去してください。 ※雑草が防水層を痛める原因となります。

（２）外壁等

外壁は、風や雨を防ぎ、火災、騒音などから守る機能のほかに「建物の壁」としての大きな役割があります。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
6	壁面にズレやクラック（ひび割れ）が発生していないか。 【５年目～】		引続き状況を観察してください。
7	外壁のタイル、モルタル、石等の仕上げ材、あるいは吹き付けなどの塗料仕上げに、亀裂、浮き、剥離等はないか ※コンクリート片やタイル等が地面に落ちていたら、先ずは立入禁止・通行禁止の措置をしたうえで、必ず上部外壁等の状況を確認して下さい。 ※軒裏部分の剥離は見落としやすい部位であるため、気を付けて点検する必要があります。 【５年目～】	 	下部を利用者が通行している場合には緊急性を要します。通行者の有無にかかわらず、先ずは通行禁止の措置をとって下さい。
8	サッシの目地、窓枠のシーリング材にひび割れなどはないか。  【５年目～】		
9	窓台下のモルタルに亀裂、浮きはないか。 【５年目～】		下部を利用者が通行している場合には緊急性を要します。通行者の有無にかかわらず、先ずは通行禁止の措置をとって下さい。

10	鉄製の屋外階段やバルコニー手摺等に、腐食、変形、ぐらつきはないか。 ※普段使用していない屋外階段やバルコニー手摺等は腐食している場合がありますので注意して下さい。 【５年目～】	 	使用・立入禁止等の措置をとって下さい。 ※腐食の度合いによっては、点検そのものが危険な場合がありますので、必要な措置ののち、所管課へ連絡してください。
11	鉄骨等の鉄部に錆びが発生していないか。 ※鉄部に穴が開くなど、著しい腐食はないか。 【５年目～】		引続き状況を観察してください。 著しい腐食がある場合は所管課へ連絡してください。
12 ◎	バルコニー等の雨水排水は正常か 【５年目～】	屋上の項目に準じて実施してください。	
13 ◎	バルコニー等に雑草等が生えていないか。 【５年目～】	屋上の項目に準じて実施してください。	

（３）敷地・塀・門扉等

塀や門扉は、敷地の境界を取り巻く部位であるほか、人の安全にも関わる部位でもあり、街並みの景観にも大きな影響を及ぼします。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
14	敷地内のアスファルト舗装、インターロッキングブロックなどに大きなひび割れ、陥没、傾斜、損傷はないか。 ※一年を通じて常に水溜まりになっていたり、湿っている地盤では、漏水の可能性が疑われます。 ※つまずいたり、転んだりする恐れがないかを基準に点検してください。 【５年目～】		引続き状況を観察してください。 ※漏水の可能性がある場合は調査が必要なので、所管課へ連絡してください。

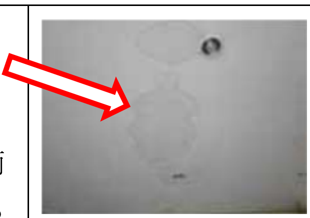
15	塀（ﾌﾞﾛｯｸ、ｺﾝｸﾘｰﾄ）、壁、門、フェンス（鋼製）、小規模建物（物置やプロパン庫等）などに亀裂、変形、傾きはないか。 ※鋼製フェンスは支柱の根本部分の腐食に注意しましょう。 【５年目～】		引続き状況を観察してください。 必要に応じて立入禁止等の措置を講じてください。
16	側溝や桝類（マンホールやグレーチング等）などに排水不良や損傷はないか。 【１年目～】		側溝や桝の周りや側溝内､桝内の落葉や土砂等は取除いてください。
17	桝類に亀裂が無いか。ふたがずれたり外れたりしていないか 【１年目～】		ずれや外れを直してください。 直せない場合は､立入禁止等の措置をしてください。

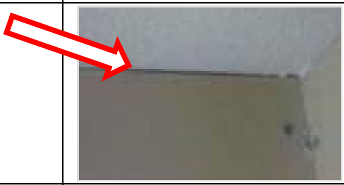
建物内部

（１）内装（床・壁・天井・階段・手摺）

廊下や階段は、日常の通路としての機能と非常時の避難路としての機能があります。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
18	天井や壁に段々大きくなっている、あるいは新たな雨漏りのしみはないか。 ※天井の場合、雨漏り個所の直上からの雨漏りとは限らないため、専門家に見てもらう必要性があります。 【５年目～】		経過を観察してください。 ※可能であれば天井点検口から天井内の状況を確認してください。
19	天井ボードが湿気を含んで落下しそうでないか、天井パネルにたわみが無いか確認してください。 【５年目～】		経過を点検するとともに、必要に応じて立入禁止等の措置を講じてください。

20	亀裂、はがれ、破損などはないか。 【５年目～】		経過を観察してください。
21	壁と天井・床の間に隙間はないか。 【５年目～】		経過を観察してください。
22 ※	壁や天井への物の取付状況（落下防止など）等はどうか。 【１年目～】		落下防止の措置を講じてください。(掲示物の場合で改善できない場合は、掲示物を取り除いてください) 必要に応じて立入禁止等の措置を講じてください。
23 ※	階段や廊下、防火戸の前に荷物はないか。 ※通路や扉の前後に荷物があると、避難時の妨げとなります。 【１年目～】		荷物を移動し、緊急時の避難路を確保してください。

（２）窓・扉（建具）

窓や扉を称してサッシ（建具）と呼びます。外部に面するサッシには、金属製のものが多く使用されていますが、大気中の埃や塩分などによる汚染で腐食していることもあります。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
24	閉めた状態で隙間や反りがないか。 【５年目～】		経過を観察してください。
25	窓や扉開閉はスムーズか。異音やがたつきはないか。 【５年目～】		落下等の危険性が感じられた場合、開閉禁止等の措置をとって下さい。
26	戸車や鍵などにぐらつきがないか。 【５年目～】		ビスの緩みがあれば締め直してください。
27	腐食や錆が発生していないか。 【５年目～】		経過を観察してください。

28	排煙窓の開閉はスムーズか。 **※緊急時に備えて、開閉の仕方や場所を把握してください。** 【５年目～】	 	緊急時に開閉できるようにしておいてください。

設　備

（１）電気設備

スイッチやコンセントは、電気機器と電源とを接続する配線器具です。

照明設備には、白熱灯、蛍光灯などがあり、部屋の用途によって使い分けられています。

照明器具には、「カサ」と呼ばれる反射材が設置されており、カサに汚れが付くと暗く感じることがありますので、気が付いたら清掃をしてください。

また、コンセント周辺の埃除去（清掃）や、たこ足配線の解消などは、全職員が普段から気を付けてください。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
29 ※	分電盤に施錠がされているか。 【１年目～】		施錠をしてください。 （安全上）
30 ※	電化製品の使用時に異臭・発煙等がないか。 【１年目～】		直ちに使用を中止し、代替の製品で対応してください。
31 ※	受変電設備等のフェンスがある場合、入口に施錠はしてあるか。 ※フェンスに腐食や破損がないかも確認してください。 【１年目～】		施錠してください。

（２）非常用照明器具

非常用照明は、火災や地震などの非常時に停電になっても点灯する照明器具です。

停電時はバッテリーに切り替わり、一定時間以上点灯する重要な設備です

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
32	非常照明・誘導灯は点灯するか。 ※器具から出ている紐を引っ張り、点灯確認をしてください。 ※誘導灯は点検用の紐やボタンで確認してください。（機種によって点検方法に違いがあります） 【１年目～】	 	不具合がある場合は所管課に連絡してください。

（３）**機械設備**

①空調設備

空調設備は、室内の空気環境（温度、湿度、粉塵濃度等）を整え、清浄で快適な室内環境を保つ役割があるほか、室内に新鮮な空気を取り入れる設備です。使い方次第で省エネルギーにも関わります。

保守点検を委託している場合もあると思いますが、委託業務の内容を確認するとともに、点検報告書を確認することも重要です。保守点検を委託していない場合、日常の清掃・点検が必要となります。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
33 ◎	空調・換気設備の吹出口、吸込口（フィルター含む）等に埃や異物が著しく付着してないか。 ※風切音、バタツキ音等の異音がしていないか。 屋外フードに損傷等はないか。 ※特に網が破損していなか確認する。 【１年目～】	空調器の例 ※内部に異物がある可能性があります。 ※網が破れていると虫等が侵入する原因となります。	目詰まりしていると思ったら、適宜清掃しましょう。 ※可能であれば、機械内を確認してください。 **必ず電源を切ってから行ってください。**

34 ※	室外機の周辺に荷物がないか。 ※特に、室外機の前や後ろに荷物がある場合。 ※室外機の上に荷物が置いてないか。 【１年目～】	 ※エアコンが正常に動かなくなることがあります。	荷物を移動しましょう。 目隠しフェンスも形状によっては撤去が必要です。
35 ※	空調・換気設備の吹出口、吸込口の前に空気の流れを遮るもの（家具等）が置かれていないか。 ※吸込口に異物（紙等）が張り付いていないか。 【１年目～】		移動しましょう。
36 ※	室内機・室外機や換気扇等からの異音や振動はないか。 【１年目～】		管理事業者に連絡をしてください。

≪空調設備の清掃≫

１　コンセントを抜く。（もしくはブレーカーを落とす）
２　フィルターを外す前に掃除機をかける。
　（フィルターを外す前にフィルターの周りやエアコンのパネル部分に付いたホコリを掃除機で吸うことで、フィルターを外した時にホコリが降ってくるのを防ぎます。）
３　フィルターをゆっくり外す。
４　フィルターの外側から掃除機をかける。
　（内側から吸うと、ホコリが逆にフィルターの目に詰まります。）

５　フィルターを水洗いして日陰干しする
　（掃除機とは逆に裏側から水をかけます。）
　※水洗いをしてはいけないフィルターもあるので注意が必要です。
　取扱説明書がある場合は、説明書に沿って実施してください。
６　フィルターが乾いたら元にもどしていく。

※特殊な空調設備で清掃ができない場合は、その旨をご報告ください。

②給排水衛生設備

ア）受水槽・高架水槽（給水設備）

給水設備は、安全な水を確保し、必要な個所に供給するための設備です。

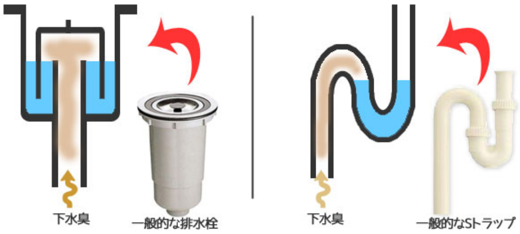
受水槽や高架水槽は、災害時の給水支援にも役立ちます。

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
37	受水槽、高架水槽（基礎、架台、タラップ含む）に損傷、変形、水漏れ、腐食、コケの発生、沈下はないか。 ※水槽が著しく傾いていないか。 ※水槽に接続されている配管に著しいズレ等の異常はないか。 ※オーバーフロー管（あふれ管）から水が出ていないか。また防虫網の破損はないか。 オーバーフロー管 【５年目～】	 	※水が出ている場合、常時注水状態にあります。水槽内に水が入る音が止まらなければ、水槽内の異常が考えられます。
38	水槽周辺および下部の地面（床面）が濡れていないか。 ※基礎や架台が常に濡れている場合 【５年目～】	 ※写真のような水槽は複数のパネルをボルトで縫い合わせて組み立てられていますので、ボルトの緩みやパッキンの劣化によって漏水することがあります。	水の流れが分かるほどの漏水の場合は、所管課へ連絡してください。
39 ※	施錠されているか。 ※水槽のマンホール（蓋）は施錠されているか。 ※フェンスがある場合、入口は施錠されているか。 ※フェンスに腐食や破損がないかも確認してください。 【１年目～】		施錠してください。

イ）トイレ（給排水設備）

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
40	便器・洗浄管・排水管等からの水漏れがないか。 ※使用中のみ漏れる場合があるので、水を流しながら確認しましょう。 【５年目～】		
41	トイレ、手洗い、流し等からの排水はスムーズか。 ※水が流れるときにボコボコと音がする場合も異常です 【５年目～】		
42	便器等の衛生器具にひび割れがないか。 ※便座のひび割れにも要注意です。 ※水栓や器具のがたつきも確認してください。 【５年目～】	※壁に取付けてある物は必ず確認してください。	
43 ※	排水口から異臭等はないか。 ※臭気が上がってくる場合は、排水管からの臭気を防ぐ封水トラップ内の水が蒸発してしまっている可能性があります。（近くの器具（同じ系統）の水を流したときに、トラップから水の流れる音が聞こえたら、水が無くなっています。） トラップの構造  【１年目～】	排水口の例 （土間排水口） 台所流し、洗面器、便器等、水まわりの器具にはトラップが付いています。 トラップの例 左のタイプは流しに多く見られます。 右のタイプは洗面器や手洗器に多くみられます。	一度水を溜めて様子をみましょう。

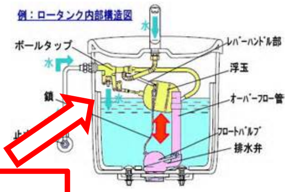
ウ）吐水口（蛇口）周辺（給排水設備）

屋外の蛇口は、冬に凍結による破損のおそれがありますので、冷え込みが予想される場合にはタオル等を巻き、ビニール等で濡れないようにして保温してください。

蛇口の水が止まらない場合、可能であればパッキンの交換を行ってください。

（交換方法の例は後述。その他の方法もインターネット等で簡単に検索できます）

≪不具合は、点検シートで報告してください≫

No.	点検のポイント		対応
44	吐水口（蛇口）等から水漏れがないか。 ※ハンドル部から水が漏れることがあります。 ※ロータンク式の便器の場合、目視できる範囲外での漏水の可能性もあるので、音も聞いてみましょう。 【５年目～】	  この部分の水が止まらない場合があります。	※可能であれば、≪水道パッキンの交換方法≫を参考に交換してください。 ※根本的な改善には、部品交換が必要となりますが、応急手当ができる場合があります。

その他

いざという時に対処できるよう、確認の意味も含めて点検しましょう。

No.	点検のポイント		対応
45	消火器は所定の位置にあるか。		所定の位置に設置する。
46	避難経路等の表示に問題はないか。		

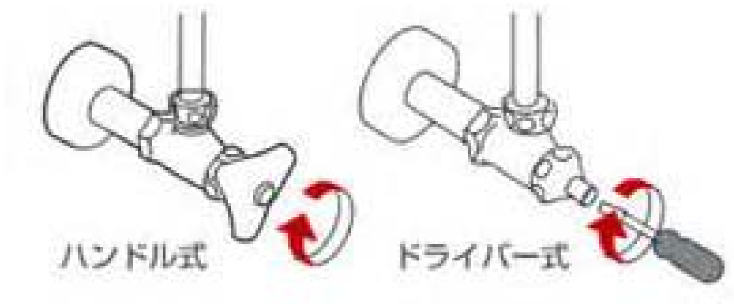
点検や日々の業務の中で異常を発見したが、どう対応すればいいかわからないときは、まずは所管課へ連絡してください。

その際、写真等の資料があると状態を把握しやすいです。

〇参考

≪水道パッキンの交換方法≫　※作業の前に、まず止水栓を閉めてください

止水栓の主な種類



※止水栓は水量の調整もできます。

止水栓で止まらない場合は元バルブを閉める必要があります。
止水栓やバルブを閉めると、開いたときに赤水が出ることがあります。その時は水がきれいになるまで流したままにしてください。

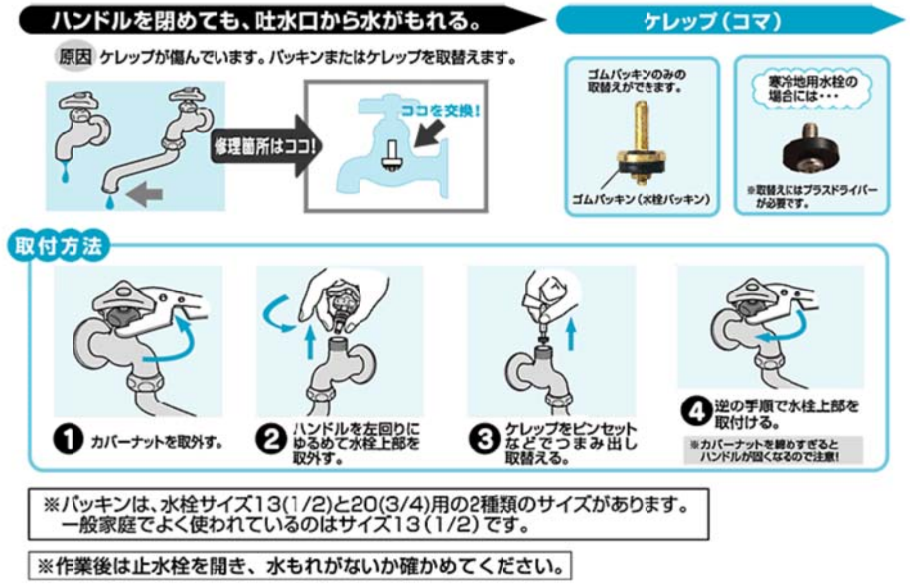
バルブ操作の注意点

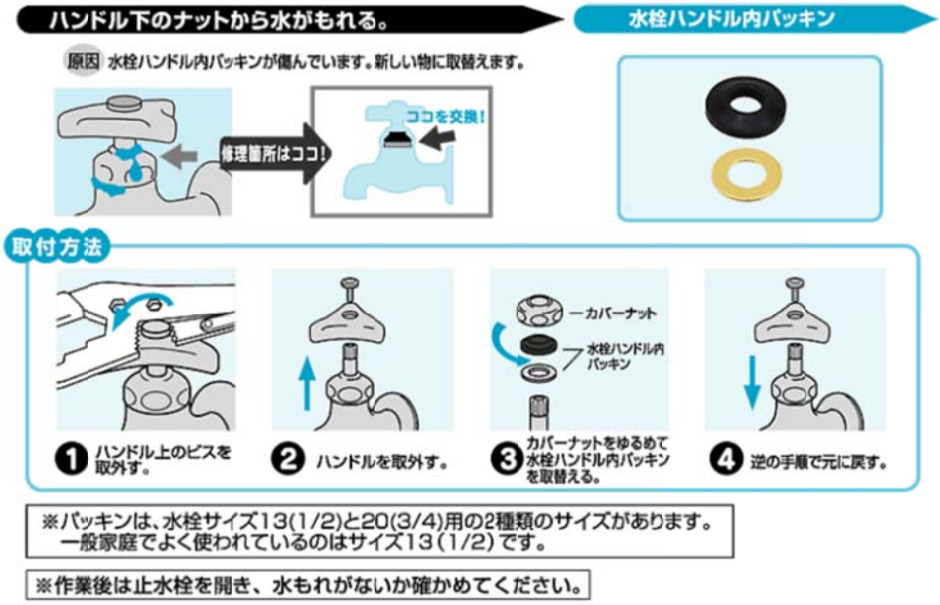
- バルブを開けるときはゆっくり開けてください。
  ※急激に開けると配管が破裂することがあります。
- バルブは形状により、使用方法が異なります。

ゲート弁　　ジスク弁　　ボール弁

※ゲート弁とボール弁は全開か全閉で使用してください。
※ゲート弁とジスク弁を全開で使用するときは、全開にした後、ハンドルを半回転から１回転閉めてください。
※ジスク弁は流量調整が可能です。

◎使用方法を間違えると、いざというときに閉まらなくなることがあります。





コラム４　故障の原因は使い方？

コマパッキンの不良（傷）の主な原因は、締めすぎによるものです。

きつく締めることにより、ゴムパッキンの変形を招き経年劣化（硬化）が進むにつれ水が止まらなくなります。ひどい場合は締めすぎによりゴムが破れる場合があります。蛇口を閉めていき、水が止まったらそれ以上閉めないようにすることでパッキンが長持ちします。

鳥取市“建物維持管理マニュアル”（第２版）
平成２７年４月

鳥取市ファシリティマネジメント
推進プロジェクトチーム
（事務局：鳥取市財産経営課）